

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-1217892

מגורים ברח' רחל אמנו 73, שכ' נווה מנחם - באר שבע

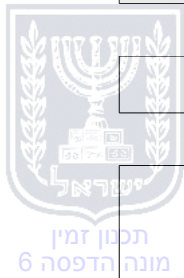
מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005306210/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת במגרש מגורים א' במגרש 145B בשכונת נווה מנחם (נחל עשן), רחוב רחל אימנו 73, באר שבע. התוכנית המוצעת באה לאפשר הגדלת שטחי בניה לשטח עיקרי, שינוי קווי בניין, הוספת שטח שרות לממ"ד, הגדלת תכסית קרקע ושינוי בהוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברח' רחל אמנו 73, שכי' נווה מנחם - באר שבע

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

605-1217892

מספר התכנית

0.253 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (9), א62 (ג)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 באר שבע
 קואורדינאטה X 177338
 קואורדינאטה Y 575525

1.5.2 תיאור מקום

רח' רחל אמנו 73, שכי נווה מנחם, באר-שבע.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות: באר שבע

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	רחל אמנו	73	

נווה מנחם

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100215/1	מוסדר	חלק	53	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
 מונה הדפסה 6



תכנון זמין
 מונה הדפסה 6



תכנון זמין
 מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/12/1991		1046	3953	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/ במ/ 75 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>75 / במ / 5</u>
21/08/1994		4732	4241	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/ במ/ 75 / 4 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>4 / 75 / 5</u>



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					אופיר קדוסי		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		אופיר קדוסי		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע			1	12/11/2023	מיכאל בן ציון	19: 24 12/11/2023	כן
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	12/11/2023	אופיר קדוסי	19: 23 12/11/2023	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	בתאל בן מוחה			באר שבע	רחל אמנו	73	050-5063963		v23285@gmail.com
	פרטי	חיים בן מוחה			באר שבע	רחל אמנו	73	050-5063963		v23285@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אופיר קדוסי	29893902	קדוסי אופיר אדריכלות והנדסה	אופקים	הר רתמים	24	050-7766588		kadoosiarch@gmail.com
	אדריכל	מיכאל בן ציון	38253		נתיבות	רבי עקיבא	9	050-3951952		benchin2222@gmail.com
	מודד	אבו ריא ראמי	1251	חוצה הנגב בע"מ	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6652088		hotnegev@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הגדלת שטחי בניה ושינויים בהוראות בינוי במגרש B145

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטחי בניה עפ"י סעיף 62 א (ג) - 4.2.20.2 מתוך תוכנית המתאר הכוללנית.
2. שינוי וקביעת קווי בניין עפ"י סעיף 62 א (א)(4)
3. שינוי הוראות בינוי עפ"י סעיף 62 א (א)(5)
4. הגדלת תכסית קרקע עפ"י סעיף 62 א (א)(9)
5. קביעת מבנה להריסה לפי סעיף 62 א (א)(19)



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		145B
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים א'	145B
קו בנין עילי	מגורים א'	145B

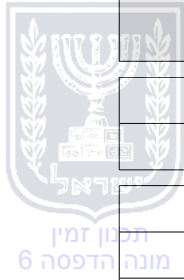
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	253	100
סה"כ	253	100

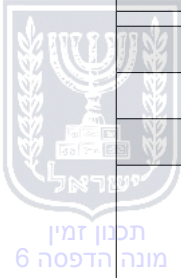
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	252.75	100
סה"כ	252.75	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לבית קיים חד-משפחתי עם קיר משותף :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר תוספת בניה בקומת קרקע ובקומה א' למטרה עיקרית. 2. תותר תוספת בניה בחזית צדדית ואחורית עבור ממ"ד ומחסן בהתאם לקווי בניין כמסומן בתשריט. 3. גימור התוספות יהיו בהתאם לבית הקיים, טיח או שליכטה צבעונית. 4. גג התוספת יהיה בטון שטוח, שיפוע הגג וניקוזו יהיה לכיוון המגרש, תותר בניית מרפסת גג בקומה א'. 5. תותר הקמת סככת רכב מחומרים קלים בחזית המגרש, גובה החניה יהיה 2.20 מ' ללא קירות בקווי בניין קדמי וצדדי 0.0 מ', שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. תתאפשר בניית שער כניסה לחניה, השער לא יפתח לכיוון המדרכה, בניית הסככה תבנה מקונסטרוקציה וקירוי קל ללא קירות. 6. תותר הקמת מחסן בנוי בגודל עד 8 מ"ר בקווי הבניין צדדי ואחורי 0.0 מ', המחסן יהיה בנוי מחומרי גמר של המבנה העיקרי, ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש. 7. גדר בנויה בין השכנים עד גובה 1.80 מ' בחיפוי טיח ועד 2.20 מ' מדוד ממפלס המדרכה הגובלת במגרש. 8. בקו בניין קדמי עילי ניתן לבנות מצללות מחומרים קלים כגון עץ או מתכת או אלומיניום שארה המגרש יהיה בהתאם לתקנות התקפות לעת הוצאת היתר הבניה לעניין זה. 9. לא יותרו פתחים לכיוון השכן. 10. במקרה של גג בטון שטוח קולטי השמש ודודי המים יהיו מוסתרים, לשביעות רצון הוועדה המקומית, בגג רעפים דודי מים בחזית קדמית יהיו מוסתרים.
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. התוספות ייבנו מחומרים קשיחים. 2. חומר גמר של תוספות- טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן וכו') או שילוב ביניהם. 3. הגג יהיה גג משופע או שטח. יותרו מרפסות שמש בתחום קווי הבניין. 4. גימור המבנה יהיה טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן וכו') או שילוב ביניהם על פי אישור הוועדה המקומית.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט						
קדמי (2)	אחורי (2)	צידי-ימני (2)	צידי-שמאלי (2)	מעל הכניסה הקובעת (2)	8.5	1	60	86.16	218	38 (1)	164	253	145B	מגורים א'	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ממ"ד - 15.0 מ"ר, מחסן - 8.0 מ"ר, סככת חניה - 15.0 מ"ר..

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
6.1.2	תשתיות
	ביוב, ניקוז ואספקת מים, תקשורת וכד', יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר העיר באר שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה על חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.
6.2	חשמל
6.2.1	חשמל
	לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים. בקרת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה: - קו חשמל מתח נמוך במרחק מתיל חימוני 3 מ' ובמרחק 3.5 מ' מציר הקו. - קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו במרחק מתחיל חימוני 5 מ' ובמרחק 6 מ' מציר הקו. - קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) במרחק 20 מ' מציר הקו. - קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) במרחק 35 מ' מציר הקו. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אחא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.
6.2.2	תנאים למתן היתרי בניה
	א. היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תוכנית זו ולאחר אישורה. ב. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת המבנים כפי המסומן בתוכנית (להריסה). ג. היתרי תוספת הבניה מותניים בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראת תקן ישראלי ת"י 413 ד. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי לאחר אישורה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
תכנית מפורטת

מס' 605-1217892

מגורים ברחי רחל אמנו 73
שכי נווה מנחם-באר שבע

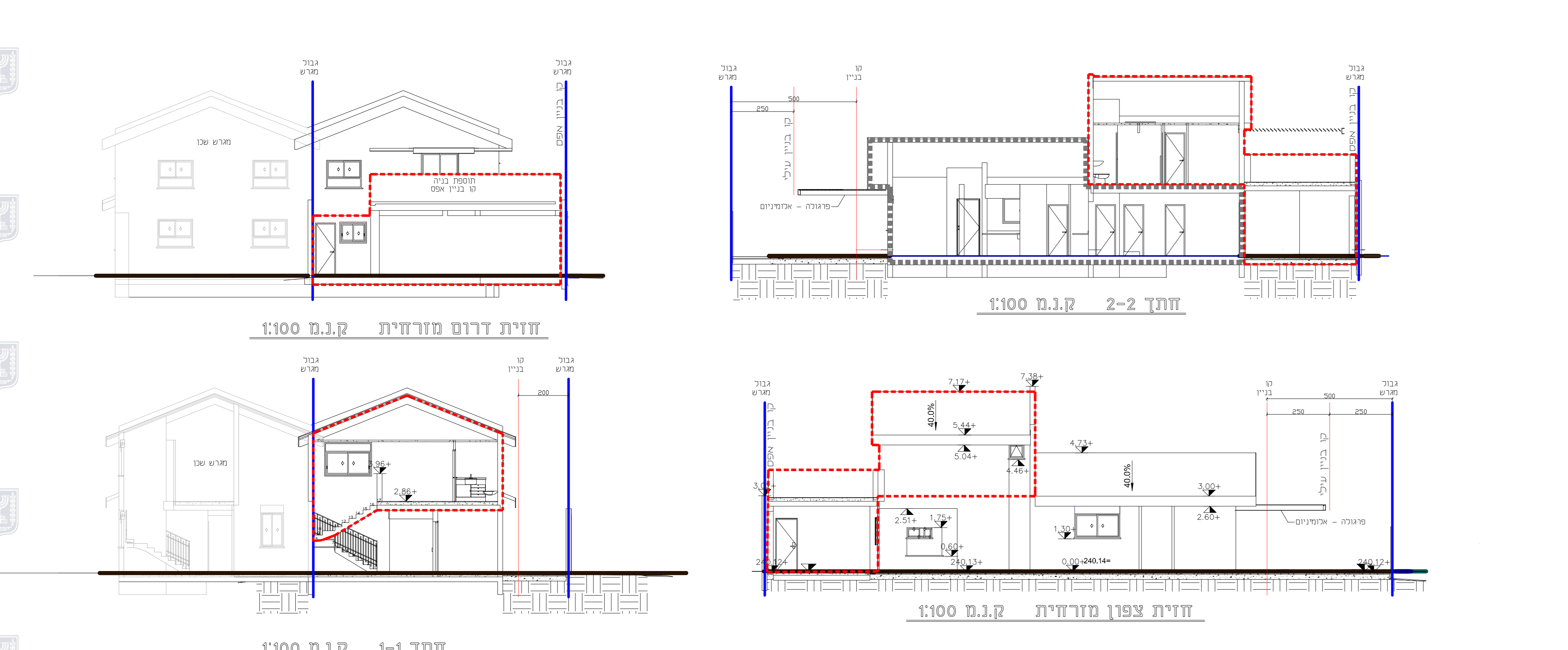
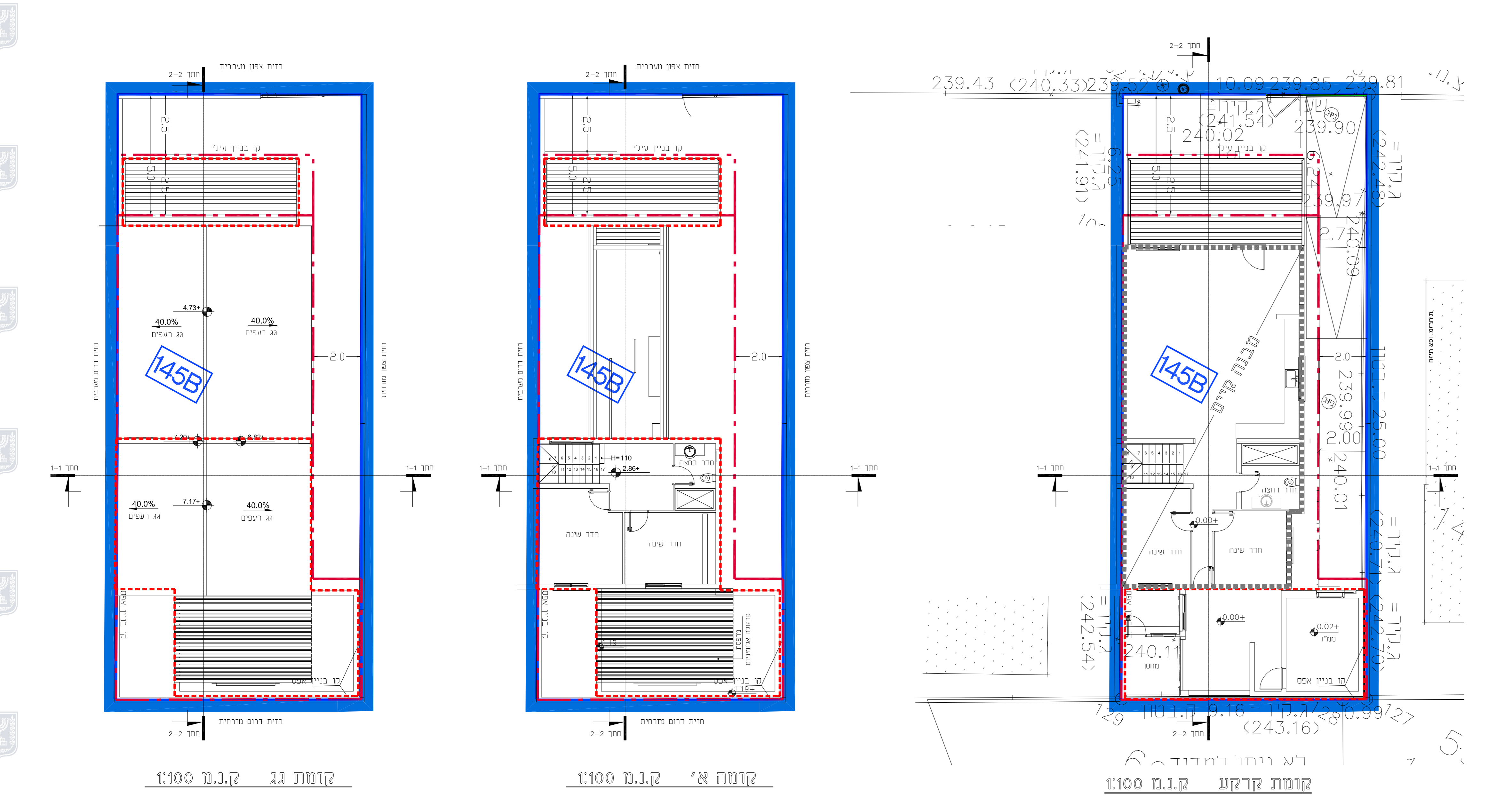
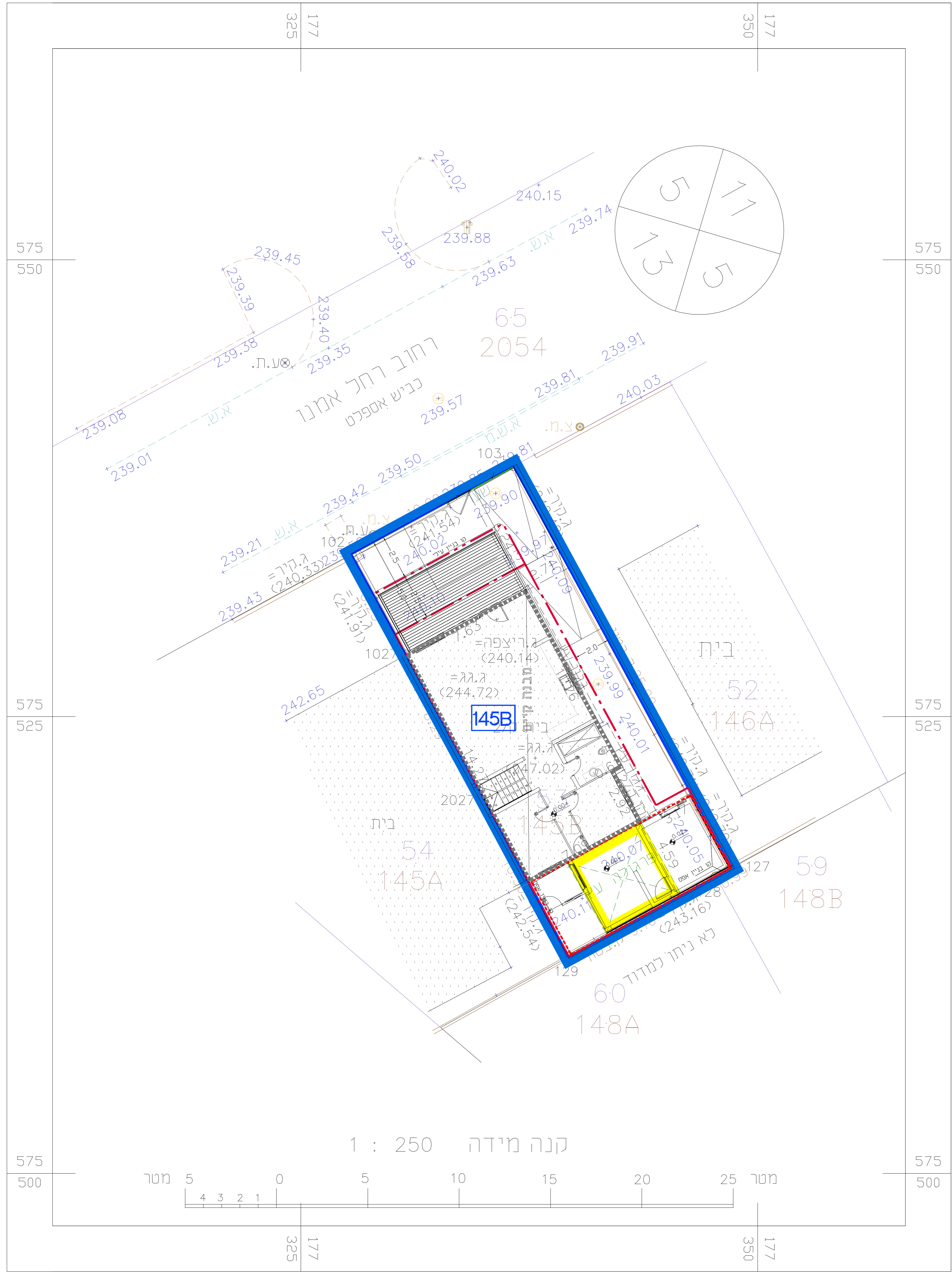
נספח בינוי מנחה
 מחייב לגבי מיקום התוספות

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	באר שבע
רשות מקומית	באר שבע
ישוב	באר שבע
תאריך	12.11.2023

שם הנספח	קנ"מ
נספח בינוי	1:100
תרשים נוסף	---
תרשים נוסף	---

שמות וחתימות:

עורך התכנית	שם: אדרי מיכאל בן ציון	מס': 38253	מס': 050-3951952
	כתובת: רבי עקיבא 9 נתיבות	דוא"ל: benchin222@gmail.com	דוא"ל: benchin222@gmail.com
גורם מאשר	שם: חתימה:	חתימה:	חתימה:
	תאריך:		



מקרא

	גבול חכנית
	תוספת בניה
	הריסה
	גבול חא נסח ומספרו
	בניו ליים
	מס' הדרך
	קו בניו
	רוחב הדרך
	קו בניו עילי